



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 101/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo alla sig.ra Lina Ferrari dell'appartamento n. 6 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **02.05.2024** alle ore **20.30** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- **Cerana Luca, Presidente;**
- **Simoni Cristian Vicepresidente;**
- **Pretti Daniela;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano **assenti** i signori: ----

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: locazione ad uso abitativo alla sig.ra Lina Ferrari dell'appartamento n. 6 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con contratto del 4 novembre 2016 (prot. 2939/2016) la Comunità delle Regole ha locato al sig. Alessandro Aldrighetti (regoliere) l'appartamento n. 6 della Casa La Meridiana (sub. 6 e sub. 21 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020. Successivamente detto contratto è stato ceduto dal sig. Aldrighetti alla sig.ra Lina Ferrari (pure regoliere), con efficacia dall'1 novembre 2018, previa autorizzazione della Comunità delle Regole (delib. n. 208/2018). Infine, il medesimo contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 ottobre 2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 8.101,64 €.

Con nota dell'8 aprile scorso (prot. 843/2024) è stato comunicato alla sig.ra Ferrari che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la disponibilità della Comunità delle Regole a stipulare un nuovo contratto di locazione per le medesime unità immobiliari ed indicando le principali condizioni del nuovo rapporto locativo, di seguito riportate:

- a) periodo locativo dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2028 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 8.520,00 €, da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 novembre 2025 (secondo anno), applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di agosto (solo qualora positiva);
- d) imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice;
- e) garanzia di 4.260,00 € (ossia il 50% del canone di locazione annuo iniziale) per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice, da costituire con un deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione bancaria o assicurativa prestata da imprese operanti sul mercato italiano da almeno cinque anni, contenente espressamente le seguenti condizioni:
 - efficacia sino all'1 maggio 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);
 - pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;
 - rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;
 - inopponibilità alla Comunità delle Regole del mancato pagamento di premi o commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico del debitore principale;
 - competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione.

Con nota del 29 aprile scorso (prot. 1018/2024) la sig.ra Ferrari ha accettato tale proposta.

Lo schema del nuovo contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale. La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per l'intera durata del contratto (quattro anni) è di 324,00 €, importo da impegnare con il presente provvedimento.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà

collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria” e vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;

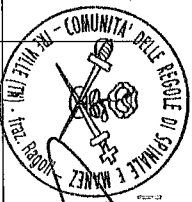
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell’Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 19/2023 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2024” nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo alla sig.ra Lina Ferrari l’appartamento n. 6 della Casa La Meridiana per il periodo dall’1 novembre 2024 al 31 ottobre 2028 (quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell’art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 8.520,00 € e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa;
2. di approvare lo schema del contratto di locazione allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema ed autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di impegnare 324,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2024, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, quale quota dell’imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
4. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l’Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte della conduttrice;
5. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
6. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Allegato n. 101/2024 del 02.05.2024
del Comitato Amministrativo



IL PRESIDENTE
Dott. Giuseppe Sciamani

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il **2024**, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:

> **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN),

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a.

00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana,

nato il 22 febbraio 1972 a Trione di Trento (TN), di seguito indicata anche

solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. 47/2024;

> **sig.ra Lina Ferrari**, nata il [redacted] a [redacted] e residente a [redacted] in Via [redacted] n. [redacted] c.f. [redacted], la quale interviene

nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicato anche solo come "conduttrice".

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera ped. 153 C.C. Ragoli II, edificio denominato "Casa La Meridiana" situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville - TN);

b) che con contratto del 4 novembre 2016 la Comunità ha locato al sig. Alessandro Aldrighetti l'appartamento n. 6 della Casa La Meridiana (sub. 6 e sub. 21 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020 e che, con efficacia dall'1 novembre 2018, detto contratto è stato ceduto dal sig. Aldrighetti alla sig.ra Lina Ferrari, previa autorizzazione della Comunità delle Regole (delib. n. 208/2018);

c) che il medesimo contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 ottobre 2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;

d) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 8.101,64 €;

e) che con nota dell'8 aprile 2024 la Comunità ha comunicato alla sig.ra Ferrari che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la disponibilità della Comunità delle Regole a stipulare un nuovo contratto di locazione per la medesima unità immobiliare ed indicando le principali condizioni del nuovo rapporto locativo;

f) che con nota del 29 aprile 2024 la sig.ra Ferrari ha accettato tale proposta;

g) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 101/2024, ha approvato lo schema del presente contratto.

Tutto ciò premesso

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,

tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

art. 1 – Locazione ad uso abitativo

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione alla sig.ra Lina Ferrari, che accetta, l'appartamento n. 6 della Casa La Meridiana (catastalmente individuato come sub. 6 e 21 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville - TN), dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2028 (quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, la conduttrice potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi

| | |
|--|--|
| dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà della conduttrice, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da renderle particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per la conduttrice di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso. La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998. | |
| In caso di ritardo rilascio dell'unità immobiliare alla scadenza del contratto, la conduttrice dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di locazione relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 100,00 € (cento virgola zerozero euro), restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno subito. In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare. | |
| Le parti evidenziano che la conduttrice detiene già l'unità immobiliare oggetto della locazione, senza soluzione di continuità con il precedente contratto di locazione citato in premessa. | |
| L'unità immobiliare oggetto della locazione è così costituita: | |
| ➤ a piano primo: atrio di 4,30 m ² , soggiorno di 16,45 m ² , zona cottura di 3,90 m ² , poggio di 5,70 m ² , stanza di 12,90 m ² , bagno di 5,05 m ² . | |
| ➤ a piano seminterrato: cantina di 8,00 m ² , posto auto di 13,00 m ² . | |
| L'unità immobiliare è locata completamente priva di arredi. La Comunità riconosce che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà della conduttrice. | |
| La conduttrice dà atto che l'unità immobiliare (inclusi gli impianti e gli infissi | |

| | |
|--|--|
| ivi presenti) sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarla in tale stato al termine della locazione. | |
| Ai sensi del D.M. 377/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. | |
| Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare l'unità immobiliare, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera da persone e cose, con i locali puliti e tinteggiati a nuovo (fatto salvo il diverso accordo che potrà essere raggiunto in forma scritta in prossimità del termine della locazione). | |
| L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati nel seguente modo: | |
| ➤ appartamento e cantina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 6, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 55 m ² , rendita 858,61 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999 (costituzione), località Palù, piano 1; | |
| ➤ posto macchina interno C.C. 302, p.ed. 153, sub. 21, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m ² , superficie 14 m ² , rendita 86,61 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999 (costituzione), località Palù, piano S1. | |
| art. 2 – Canone di locazione | |
| Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 8.520,00 € (ottomilacinquecentoventi euro virgola zerozero euro), senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972). | |

| | |
|--|--|
| Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali uguali e anticipate scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto di ogni anno. A partire dall'1 novembre 2025 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di agosto) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva. | |
| art. 3 – Spese di gestione | |
| Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative all'unità immobiliare oggetto della locazione per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, g.p.l. uso cottura come pure le spese di manutenzione ordinaria, ai sensi del Codice Civile. | |
| Invece, le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dalla conduttrice alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio – 30 giugno), da pagare indicativamente entro il 15 febbraio del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto versato, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento: | |
| ➤ spesa per il riscaldamento (impianto centralizzato alimentato a gasolio): per la parte "consumo volontario" (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contacalore mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 83,550/1000); | |
| ➤ spesa per l'acqua calda sanitaria (impianto centralizzato alimentato a | |

| | |
|--|--|
| gasolio): la ripartizione delle spese sarà effettuata con misuratore del volume utilizzato; | |
| ➤ spese relative alle parti comuni per pulizia, taglio dell'erba, sgombero della neve, energia elettrica ed altre manutenzioni ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 102,947/1000); | |
| ➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie (ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti). | |
| art. 4 – Ritardo nei pagamenti | |
| Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per la conduttrice, il pagamento sulle somme non pagate di un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. | |
| Il mancato pagamento di un'intera annualità del canone di locazione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità. | |
| art. 5 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione | |
| L'unità immobiliare è data in locazione esclusivamente per l'uso abitativo ed la conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. | |
| Inoltre, la conduttrice non potrà sublocare l'unità immobiliare, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva | |

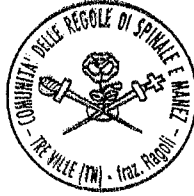
| | |
|---|--|
| una fidejussione o un deposito cauzionale infruttifero di 4.260,00 € (quattromiladuecentosessanta virgola zerozero euro). | |
| Qualora richiesta, tale garanzia sarà vincolata, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice. | |
| La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati all'unità immobiliare oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) per responsabilità della conduttrice come pure per il mancato pagamento di canoni di locazione, per il mancato rimborso di spese di gestione e per il mancato pagamento della penale per il rilascio tardivo. | |
| In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente riconsistita dalla conduttrice entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata riconsituzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità. | |
| Se costituita in forma di fidejussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole: | |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ efficacia sino all'1 maggio 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione); ➤ pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale; ➤ rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.; | |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico del debitore principale; ➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fidejussione. | |
| art. 10 – Spese contrattuali e registrazione | |
| L'imposta di registro relativa al presente contratto sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico della conduttrice. | |
| La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale (quattro anni). | |
| La conduttrice si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo. | |
| art. 11 – Attestato di prestazione energetica | |
| Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità consegna alla conduttrice una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo all'unità immobiliare oggetto della locazione, datato XXXXXXXXXX 2024. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in merito alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare. | |
| art. 12 – Uso civico | |
| Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la Comunità evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali appartamenti e strutture commerciali o ricettive, i diritti dei regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per | |

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

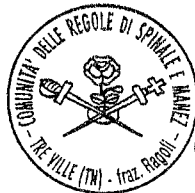


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 02.05.2024**, in quanto è **stata dichiarata immediatamente esecutiva**;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 07.05.2024 al 17.05.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani